

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



### Overseas Chinese Town (Asia) Holdings Limited 華僑城(亞洲)控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03366)

#### 關連交易 設立有限合夥企業

本公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



---

獨立董事委員會函件載於本通函第14頁。

中國光大函件(載有其就有限合夥協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)載於本通函第15頁至29頁。

二零一六年十月二十七日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	14
中國光大函件 .....	15
附錄—一般資料 .....	30

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：-

「董事會」	指	本公司董事會；
「遠致富海投資」	指	深圳市遠致富海投資管理有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司；
「本公司」	指	華僑城(亞洲)控股有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：03366)；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「福晶科技」	指	福建福晶科技股份有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「華友投資」	指	深圳市華友投資有限公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「湖北振亞」	指	湖北振亞致遠實業有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司；
「獨立董事委員會」	指	由本公司全體獨立非執行董事組成的董事會委員會；
「獨立財務顧問」或「中國光大」	指	中國光大融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團；
「獨立股東」	指	為批准有限合夥協議及項下擬進行的交易，根據上市規則並未被禁止投票的股東；

---

## 釋 義

---

「獨立第三方」	指	獨立於且與本公司及其關連人士概無任何關聯之各方；
「投資委員會」	指	如本通函「有限合夥協議—投票權」一節所詳述，有限合夥企業設立之委員會；
「佳合投資」	指	深圳佳合投資管理企業(有限合夥)，於中國成立的有限合夥企業；
「最後實際可行日期」	指	二零一六年十月二十四日，即本通函付印前為確定其中所載之資料之最後實際可行日期；
「有限合夥企業」	指	深圳遠致富海新興產業投資企業(有限合夥)，根據有限合夥協議成立的有限合夥企業；
「有限合夥協議」	指	華友投資、通寶及其他合夥人於二零一六年九月三十日就設立有限合夥企業訂立的有限合夥協議；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「陳女士」	指	陳美霞，中國居民；
「鄧先生」	指	鄧詩維，中國居民；
「林先生」	指	林開樺先生，本公司執行董事；
「曾女士」	指	曾丹妮，中國居民；
「謝女士」	指	謝梅女士，本公司執行董事；
「其他合夥人」	指	遠致富海投資、佳合投資、遠致投資、坪山公司、福晶科技、招商財富、鄧先生、湖北振亞、浙江貝瑞、曾女士、深圳華銀及陳女士；
「Pacific Climax」	指	Pacific Climax Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司控股股東；
「百分比率」	指	具有上市規則賦予的涵義；

---

## 釋 義

---

「坪山公司」	指	深圳市坪山新區城市建設投資有限公司，於中國註冊成立之有限公司；
「中國」	指	中華人民共和國（就本通函而言，不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣）；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股份；
「股東」	指	股份持有人；
「深圳華銀」	指	深圳市華銀二號股權投資合夥企業（有限合夥），於中國成立之有限合夥企業；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「通寶」	指	深圳通寶海納投資企業（有限合夥），於中國成立之有限合夥企業並由謝梅女士及林開樺先生各自擁有50%及50%權益；
「遠致投資」	指	深圳市遠致投資有限公司，於中國註冊成立之有限公司；
「招商財富」	指	招商財富資產管理有限公司，於中國註冊成立之有限公司；
「浙江貝瑞」	指	浙江貝瑞實業投資有限公司，於中國註冊成立之有限公司；及
「%」	指	百分比。

就本通函而言及僅供說明用途，人民幣乃按1.00港元＝人民幣0.86元之匯率換算為港元。此匯率僅供說明之用，並不表示任何人民幣或港元款額已經、應已或可以按該匯率或任何其他匯率換算或完全無法換算。



**Overseas Chinese Town (Asia) Holdings Limited**  
**華僑城(亞洲)控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03366)

執行董事：

姚軍女士(主席)  
謝梅女士(行政總裁)  
林開樺先生

非執行董事：

周平先生

獨立非執行董事：

魯恭先生  
黃慧玲女士  
林誠光教授

註冊辦事處：

Clifton House  
75 Fort Street  
PO Box 1350 GT  
George Town  
Grand Cayman Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點：

香港  
九龍  
尖沙咀  
廣東道  
海港城港威大廈  
第6座3203-3204室

敬啟者：

**關連交易**  
**設立有限合夥企業**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零一六年四月二十八日及二零一六年九月三十日之公告。

於二零一六年九月三十日(交易時間後)，本公司間接全資附屬公司華友投資就設立有限合夥企業訂立有限合夥協議，合共資本為人民幣10億元(約11.6億港元)。

---

## 董事會函件

---

有限合夥企業設立後，本公司(根據有限合夥協議須注資人民幣143百萬元(約166.28百萬港元))將擁有有限合夥企業14.3%的權益，且有限合夥企業財務業績將不會併入本集團。

本通函旨在向股東提供(i)有限合夥協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會意見；(iii)中國光大建議；及(iv)上市規則規定之其他資料。

### 有限合夥協議

有限合夥協議的主要條款如下：

#### 日期

二零一六年九月三十日

#### 訂約方

##### 普通及執行合夥人

- (1) 遠致富海投資；

##### 普通合夥人

- (2) 佳合投資；

##### 有限合夥人

- (3) 華友投資，間接全資附屬公司；
- (4) 通寶；
- (5) 遠致投資；
- (6) 坪山公司；
- (7) 福晶科技；
- (8) 招商財富；
- (9) 鄧先生；
- (10) 湖北振亞；
- (11) 浙江貝瑞；

## 董事會函件

- (12) 曾女士；
- (13) 深圳華銀；及
- (14) 陳女士。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信（不包括通寶，其與本公司的關係已於本通函「上市規則涵義」一節中詳述），其他合夥人及彼等各自最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 資本注資

有限合夥企業的投資總額預計為人民幣10億元，應由全體合夥人於普通及執行合夥人發出的支付通知所訂的付款日期前以現金方式支付全額。各合夥人作出的注資如下：

合夥人	於有限合夥 企業的注資 (人民幣元)	佔於有限合夥 企業 注資的百分比
(1) 遠致富海投資	17,000,000	1.7%
(2) 佳合投資	3,000,000	0.3%
(3) 華友投資	143,000,000	14.3%
(4) 通寶	2,000,000	0.2%
(5) 遠致投資	100,000,000	10.0%
(6) 坪山公司	140,000,000	14.0%
(7) 福晶科技	20,000,000	2.0%
(8) 招商財富	500,000,000	50.0%
(9) 鄧先生	10,000,000	1.0%
(10) 湖北振亞	15,000,000	1.5%
(11) 浙江貝瑞	17,000,000	1.7%
(12) 曾女士	8,000,000	0.8%
(13) 深圳華銀	10,000,000	1.0%
(14) 陳女士	15,000,000	1.5%
<b>總計</b>	<b>1,000,000,000</b>	<b>100%</b>

於有限合夥企業設立後，本公司將擁有有限合夥企業14.3%的權益，且有限合夥企業財務業績將不會併入本集團。設立後，有限合夥企業將作為本公司的財務工具投資入賬。



---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，普通及執行合夥人已向其他合夥人發出付款通知，要求彼等各自的注資付款須於二零一六年十月十八日之前作出。普通及執行合夥人須於收到其他合夥人的注資後於中國相關工商部門註冊有限合夥企業，且有限合夥企業的設立須於註冊完成後完成。

### 注資來源

本集團擬使用其內部資源支付華友投資之注資款項人民幣143,000,000元。

### 有限合夥企業期限

有限合夥企業須於其營業執照授出之日開始並於有限合夥協議全體合夥人繳足彼等資本注資之日的第五週年期滿。

普通及執行合夥人可根據有限合夥企業的營運需求將有限合夥企業的期限延長一年。

### 有限合夥企業之目的及業務範圍

有限合夥企業之成立目的乃為從事股本投資、股本投資管理及其他股本投資相關活動，以促進新興行業的發展及使全體合夥人的利益最大化。

有限合夥企業的業務範圍覆蓋新能源汽車、醫藥與健康、移動互聯網、節能及環保等新興行業的投資；項目類型包括但不限於產業轉型儲備項目、擬上市國有股份轉持項目、擬掛牌新三板項目及根據《坪山新區創業投資引導基金管理暫行辦法》規定的其他項目的領域。

在決定將予投資的項目時，有限合夥企業將於新興產業中選擇增長及發展前景良好並獲中華人民共和國國務院於二零一六年三月及二零一一年三月分別發佈的《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十三個五年規劃綱要》及《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十二個五年規劃綱要》戰略發展政策支持的企業。該等新興產業包括新能源汽車；醫藥與健康；移動互聯網；及節能及環保產業。

---

## 董事會函件

---

### 合夥人之權利及責任

根據有限合夥協議，合夥人擁有(其中包括)以下權利及責任：

	權利	責任
普通合夥人	(i) 管理有限合夥企業之營運及執行合夥事務； (ii) 根據相關法律法規召開、主持、參與或委任受委代表參與合夥人會議及行使彼等各自之投票權；及 (iii) 收取執行有限合夥企業事務之薪酬及享有合夥利益分配權	(i) 維護有限合夥企業之財產； (ii) 定期報告有限合夥企業的經營、財務狀況及有限合夥企業的合夥事務執行狀況；及 (iii) 對有限合夥企業的投資組合及其他事務予以保密
普通及執行合夥人	與普通合夥人相同	(i) 負責有限合夥企業的日常營運，如投資、管理及撤資； (ii) 管理、維護及出售有限合夥企業之資產，包括但不限於投資資產、非投資資產、知識產權、可移動資產及物業； (iii) 批准有限合夥人轉讓有限合夥企業的權益；及 (iv) 於有限合夥企業撤出某個項目後，釐定分派時間及現金收入金額
有限合夥人	(i) 參與決定普通合夥人入夥或退夥； (ii) 參加合夥人會議，並行使相應的表決權； 及 (iii) 取得有限合夥企業的信息，包括涉及自身利益的情況及有限合夥企業財務會計賬簿等資料	(i) 對有限合夥企業中的相關事務予以保密； 及 (ii) 不從事任何有損有限合夥企業利益的活動

### 投票權

有限合夥企業將設立投資委員會，負責決定投資項目的投資、管理及撤資，有限合夥企業的閒置資金用於其他投資活動，如存放於銀行或收購庫存債券等。

---

## 董事會函件

---

投資委員會將由7名成員組成，其中4名成員由遠致富海投資委任，而其他3名將由華友投資、遠致投資及坪山公司委任。就投資委員會作出的任何決定，投資委員會各成員將有一票投票權，須至少有5票贊成方可通過。

除投資決定須投資委員會釐定外，有限合夥企業的其他一般事宜將由合夥人會議議決。

各合夥人可行使的投票權比例取決於彼等各自於有限合夥企業的出資比例。

### 應佔溢利及虧損

有限合夥企業的任何溢利將由合夥人按如下方式分佔：

- (i) 倘有限合夥企業的年度平均投資回報率低於或等於8%，溢利應按照彼等對有限合夥企業的實際注資比例於合夥人中分配；
- (ii) 倘有限合夥企業的年度平均投資回報率高於8%但低於或等於10%，溢利須按彼等對有限合夥企業的實際注資比例於合夥人中分配，直至各合夥人收回等同於其對有限合夥企業的實際注資的款項及各合夥人按年度平均投資回報率8%計算的應收款項為止，任何剩餘溢利須於普通執行合夥人與普通合夥人之間平均分配；
- (iii) 倘有限合夥企業的年度平均投資回報率高於10%，溢利須按如下方式於合夥人中分配：
  - (a) 首先，溢利須按各合夥人對有限合夥企業的實際注資比例分配直至彼等全部收回等同於其各自對有限合夥企業實際注資的款項為止；
  - (b) 其次，溢利應分配至各合夥人已收到按年度平均投資回報率8%計算的該合夥人應收款項為止；
  - (c) 最後，應根據以下公式於各合夥人中分配剩餘溢利：

該合夥人實際注資比例 x (可分配溢利-有限合夥企業實際注資) x 80% - 該合夥人根據以上(a)條及(b)條已收取的溢利。

任何剩餘溢利應於普通執行合夥人及普通合夥人中平均分配。

---

## 董事會函件

---

年度平均投資回報率指有限合夥企業產生的總溢利較全體合夥人作出的實際注資的年度加權溢利率。

有限合夥企業產生的任何虧損應由合夥人按彼等各自於有限合夥企業的注資比例承擔。各有限合夥人的責任上限為彼等各自於有限合夥企業的出資額，而各普通合夥人的責任無限。

### 股權轉讓之優先購買權

有限合夥人轉讓有限合夥企業權益須取得普通執行合夥人之批准。倘普通執行合夥人批准建議轉讓，所有其他有限合夥人擁有優先權按相同建議條款購買提呈轉讓之權益。

### 訂立有限合夥協議的理由及裨益

鑒於：(i)有限合夥企業的投資領域包括未來將有良好發展機會極具吸引力的中國戰略性新興產業；及(ii)遠致富海投資在上述戰略性新興產業中有豐富的經驗及資源；本公司認為於有限合夥企業之建議投資將為本集團帶來更多的戰略投資機會，及為本集團提供有效平台以加強對戰略性新興產業的探索。

董事認為有限合夥協議之條款及其項下擬進行交易乃按一般商業條款訂立及執行，屬公平合理且轉讓符合本公司及股東的整體利益。

儘管通寶由謝女士及林先生分別持有50%及50%權益，董事會認為(i)經考慮通寶之注資，謝女士及林先生於有限合夥協議的權益並不重大，及(ii)除謝女士及林先生外，概無其他董事於有限合夥協議及其項下擬進行之交易擁有任何權益。然而，為避免任何潛在權益衝突，謝女士及林先生已就批准有限合夥協議及其項下擬進行交易的有關董事會決議案自願放棄投票。除上文所述外，概無董事就有關董事會決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，謝女士及林先生均未持有本公司的任何持股權益。

### 有關本集團之資料

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要從事綜合開發業務及製造及銷售紙箱及紙製品。

---

## 董事會函件

---

華友投資為一間於中國註冊成立之公司並為本公司間接全資附屬公司。其主要從事企業管理諮詢、物業項目投資、製造及銷售紙板、紙箱及其他包裝箱。

### 有關通寶及其他合夥人之資料

通寶為一間於中國成立之有限合夥企業並由謝女士及林先生分別持有50%及50%權益。其主要從事股權投資。

遠致富海投資為一間於中國註冊成立之公司。其主要從事股權投資基金之委託管理；委託資產管理；股權投資及投資及財務顧問服務。

佳合投資為一間於中國成立之有限合夥企業。其主要從事投資及投資顧問服務、管理諮詢及投資管理。

遠致投資為一間於中國註冊成立之公司。其主要從事工業項目投資、投資及其他相關資產管理。

坪山公司為一間於中國註冊成立之公司。其主要從事物業開發、基礎設施建設；委託資產管理及產業建設。

福晶科技為一間於中國註冊成立之公司。其主要從事製造、提供有關光學晶体、晶体材料及激光器件的技術顧問及技術服務。

招商財富為一間於中國註冊成立之公司。其主要從事特殊客戶的資產管理服務及中國證券監督管理委員會允許的其他業務。

鄧先生為中國居民。彼為商人。

湖北振亞為一間於中國註冊成立之公司。其主要從事汽車及汽車部件銷售。

浙江貝瑞為一間於中國註冊成立之公司。其主要從事實業投資及相關服務。

曾女士為中國居民。彼為商人。

深圳華銀為一間於中國成立之有限合夥企業。其主要從事股權投資。

陳女士為中國居民。彼為商人。

---

## 董事會函件

---

### 上市規則涵義

由於有限合夥協議項下交易的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故有限合夥協議項下擬進行之交易構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易。

於最後實際可行日期，通寶由兩名董事(謝女士及林先生)各自擁有50%及50%權益。因此，通寶為謝女士及林先生之聯繫人及本公司之關連人士。因此，有限合夥協議構成上市規則第14A章項下本公司的一項關連交易。由於有限合夥協議項下擬進行之交易的一項或多項適用百分比率超過5%，故有限合夥協議須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

### 股東書面批准

由於概無股東於有限合夥協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，倘本公司召開股東大會以批准有限合夥協議及其項下擬進行之交易，則概無股東須放棄投票。本公司已取得Pacific Climax(於最後實際可行日期日期持有434,894,000股股份，佔本公司已發行股本約66.66%)的書面批准，批准有限合夥協議及其項下擬進行之交易。此外，本公司已根據上市規則第14A.37條向聯交所申請豁免且聯交所已於二零一六年十月四日授出豁免。因此，本公司將不會召開股東特別大會，以批准有限合夥協議及其項下擬進行之交易。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已設立獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事魯恭先生、黃慧玲女士及林誠光教授)以就有限合夥協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。概無獨立董事委員會成員於有限合夥協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。獨立董事委員會函件載於本通函第14頁。

本公司亦已委任中國光大為獨立財務顧問，以就有限合夥協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。中國光大函件載於本通函第15頁至29頁。

### 推薦建議

敬請閣下注意獨立董事委員會及中國光大各自之函件，當中載述有關有限合夥協議及其項下擬進行之交易之意見及達致其意見所考慮之主要因素。

---

## 董事會函件

---

董事會(包括獨立非執行董事)認為，有限合夥協議條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而有限合夥協議及其項下擬進行之交易均符合本公司及股東之整體最佳利益。

### 其他資料

亦敬請閣下留意本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
華僑城(亞洲)控股有限公司  
主席  
姚軍  
謹啟

二零一六年十月二十七日



**Overseas Chinese Town (Asia) Holdings Limited**  
**華僑城(亞洲)控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03366)

敬啟者：

**關連交易**  
**設立有限合夥企業**

謹此提述本公司於二零一六年十月二十七日刊發之通函(「**通函**」)，本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮有限合夥協議之條款及其項下擬進行之交易，並向閣下提供吾等對有限合夥協議之條款及其項下擬進行之交易是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言是否公平合理之意見。中國光大已獲委任為獨立財務顧問，以就有限合夥協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

另謹請閣下垂注通函(i)董事會函件；(ii)中國光大函件；及(iii)附錄所載之其他資料。

經考慮有限合夥協議之條款及其項下擬進行之交易並計及中國光大之意見(尤其是本通函第15頁至29頁中國光大函件所載之因素、理由及推薦建議)後，吾等認為有限合夥協議之條款及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且有限合夥協議及其項下擬進行之交易符合本公司及股東整體最佳利益。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會  
獨立非執行董事

魯恭

黃慧玲

林誠光

謹啟

二零一六年十月二十七日



---

## 中國光大函件

---

下文為中國光大融資有限公司向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見函件全文，以供載入本通函。



敬啟者：

### 須予披露及關連交易 設立有限合夥企業

#### 一、緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，已就可能設立有限合夥企業向 貴公司獨立董事委員會（「**獨立董事委員會**」）及獨立股東（「**獨立股東**」）提供意見，有關可能設立有限合夥企業之詳情載於貴公司於二零一六年十月二十七日刊發的本通函（「**通函**」）內的董事會函件（「**董事會函件**」），本函件亦為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所使用詞語的涵義與通函所界定者相同。

茲提述 貴公司日期為二零一六年九月三十日之公告（「**公告**」），據此，宣佈深圳市華友投資有限公司（「**華友投資**」）（ 貴公司之間接全資附屬公司）、深圳通寶海納投資企業（「**通寶**」）及其他十二位獨立第三方就設立有限合夥企業（「**有限合夥企業**」）於二零一六年九月三十日訂立有限合夥協議（「**有限合夥協議**」），合共資本為人民幣10億元。

誠如董事會函件所述，通寶由 貴公司兩名執行董事謝女士及林先生各自擁有50%及50%權益。因此，通寶為謝女士及林先生之聯繫人及 貴公司之關連人士。因此，有限合夥協議構成上市規則第14A章項下 貴公司的一項關連交易（「**關連交易**」）。由於有限合夥協議項下擬進行之交易的一項或多項適用百分比率超過5%，故有限合夥協議須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

貴公司已成立獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，以考慮關連交易對獨立股東而言是否公平合理及是否符合 貴公司及股東的整體利益，並就此向獨立股東作出推薦建

---

## 中國光大函件

---

議。吾等，中國光大融資有限公司已獲委聘為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等除向 貴公司提供有關上述工作服務而收取正常專業費用外，並無存在任何安排涉及吾等將向 貴公司、通寶、關連人士或任何彼等各自之聯繫人收取任何費用及利益。於最後實際可行日期，(a)中國光大及(b) 貴公司、關連人士、林先生以及彼等各自之聯繫人各自之間並不存在可被合理視為影響吾等於香港上市規則第13.84條所界定獨立性的任何關係或利益，以致阻礙吾等就關連交易(詳情載於通函)擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

### 二、意見基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴所提供之資料和事實及所表達之意見，於通函日期作出時仍為真實。

吾等認為，吾等已審閱充足資料以達致知情意見，足以信賴通函所載資料之準確性並為吾等之推薦建議提供合理基準。

### 三、主要考慮因素及理由

於制定吾等對關連交易之意見時，吾等已考慮下文所述之主要因素及理由。於達致結論時，吾等考慮到各項分析結果，並最終根據各項分析的整體結果而達成吾等之意見。

#### (A) 關連交易的背景及理由

##### 有關 貴集團之資料

貴集團主要從事綜合開發業務及銷售紙板、紙箱及其他包裝箱。

華友投資為一間於中國註冊成立之公司並為 貴公司間接全資附屬公司。其主要從事企業管理諮詢、物業項目投資、製造及銷售紙板、紙箱及其他包裝箱。

## 中國光大函件

吾等於下文載列 貴集團根據香港財務報告準則編製之財務摘要(i)摘自二零一五年年報截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度之經審核業績；及(ii)摘自 貴公司二零一六年中報截至二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月之未經審核業績：

	截至以下日期止年度		截至以下日期止六個月	
	二零一四年 十二月三十一日 (經審核)	二零一五年 十二月三十一日 (經審核)	二零一五年 六月三十日 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 (未經審核)
人民幣百萬元				
收入	3,797	6,436	1,996	2,137
— 綜合開發業務	2,948	5,596	1,584	1,770
— 紙包裝業務	848	840	412	367
毛利	1,246	2,021	581	530
應佔聯營公司溢 利／(虧損)	(13)	188	75	272
應佔合營公司溢 利／(虧損)	—	—	(0.5)	—
貴公司擁有人應佔年 內／期內溢利	326	273	105	211

根據二零一五年年報，收入增加主要由於 貴集團綜合開發業務組合的結果，包括物業開發及銷售、旅遊主題公園的開發及營運以及物業管理。該增加主要由於來自濱海多層住宅物業的華僑城上海置地收入之大幅增長，華僑城上海置地為市場高度緊缺、視野良好的奢華高層住宅建築樓，其中的低密度住宅物業、公寓式辦公樓及部份精品商業物業經已售出。根據二零一六年中報，華僑城上海置地項目於中國榮獲多個獎項。 貴公司擁有人應佔溢利由截至二零一四年十二月三十一日止年度人民幣326百萬元下降至截至二零一五年十二月三十一日止年度人民幣273百萬元，乃由於截至二零一四年十二月三十一日止年度 貴集團出售一間附屬公司錄得一次性巨額收益人民幣335.8百萬元。 貴公司擁有人應佔溢利由截至二零一五年六月三十日止六個月人民幣105百萬元大幅增長至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣211百萬元。

## 中國光大函件

下表為(i)摘自二零一五年年報的二零一四年及二零一五年十二月三十一日貴集團合併財務狀況表；及(ii)摘自二零一六年中報的二零一五年及二零一六年六月三十日 貴集團合併財務狀況表之摘要，該等內容根據香港財務報告準則編製：

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審核)	二零一六年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審核)
淨資產	6,384	6,773	6,898
現金和現金等價物	3,764	3,374	3,163
於聯營公司之投資	156	395	1,440
於合營公司之投資	—	—	24

貴集團淨資產自二零一四年起呈增長趨勢。 貴集團於各報告日期末保持足夠現金，超過人民幣30億元。如二零一五年年報所摘錄， 貴集團資本負債比率於二零一五年十二月三十一日約為48.9%，較二零一四年十二月三十一日的53%下降4.1個百分點。資產負債比率於二零一六年六月三十日維持在相似水平，為48.8%。

貴集團於位於中國北京、成都及西安等一二線城市的聯營公司的投資擁有往績記錄。該等聯營公司主要從事與 貴集團物業開發、物業管理及旅遊等主營業務有關的行業。於二零一六年六月三十日，經收購成都一家聯營公司(於成都三大核心商業區中其中一個商業區擁有物業及主要從事體育場館運營及管理、體育產品的經營及銷售、體育競賽及表演的管理及發展、體育旅遊業的投資及發展)的股權後， 貴集團於聯營公司的投資自二零一五年十二月三十一日的人民幣395百萬元顯著增長至人民幣1,440百萬元。截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年六月三十日止六個月， 貴集團於該等聯營公司的投資產生相當可觀的利潤。於二零一四年，產生之虧損乃由於位於北京的聯營公司的住宅物業尚未完工及交付所致。

於二零一六年， 貴集團亦投資人民幣24百萬元予一家合營公司，該公司於成都主要開發區金牛區從事物業開發。由於合營公司仍處於開發初期階段， 貴集團自該合營公司分擔小額虧損人民幣0.5百萬元。

因此，吾等注意到 貴公司於投資合營公司或聯營公司具有過往經驗。

---

## 中國光大函件

---

### 有關有限合夥企業之資料

誠如董事會函件所述，有限合夥企業之成立乃為從事股本投資、股本投資管理及其他股本投資相關活動，以促進新興行業的發展及使全體合夥人的利益最大化。其主要集中於新能源汽車、醫藥與健康、移動互聯網、節能及環保等戰略性新興行業；項目類型包括但不限於產業轉型儲備項目、擬上市國有股份轉持項目、擬掛牌新三板項目及根據《坪山新區創業投資引導基金管理暫行辦法》(「**暫行辦法**」)規定的其他項目的領域。

在決定將予投資的項目時，有限合夥企業將於新興產業中選擇具有增長及發展前景良好並獲中華人民共和國國務院(「**國務院**」)於二零一六年及二零一一年三月分別發佈的《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十三個五年規劃綱要》(「**十三五規劃**」)及《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十二個五年規劃綱要》(「**十二五規劃**」)戰略發展政策支持的企業。該等新興產業包括新能源汽車；醫藥與健康；移動互聯網；及節能及環保產業。有限合夥企業目標為僅於非上市公司進行股權投資及股權相關債務投資，閒置資金將存放於銀行，用於購買庫存債券或用於經投資委員會批准且符合暫行辦法的其他投資活動。

吾等注意到有限合夥協議中有一名執行及普通合夥人；一名普通合夥人及十二名有限合夥人，其風險及回報狀況以及注資金額不同，有關詳情於本函件下文「資本注資」一節討論。根據有限合夥協議，投資總額為人民幣10億元，其中 貴集團注資人民幣143百萬元，佔於有限合夥企業注資的14.3%，而通寶注資人民幣2百萬元，僅佔於有限合夥企業注資的0.2%。 貴集團及通寶均為有限合夥人，於有限合夥企業中均處於被動地位。有限合夥企業的營運及其資產的管理將由該一名執行及普通合夥人負責。

### 有關普通及執行合夥人之資料

深圳市遠致富海投資管理有限公司(「**遠致富海**」)為一間於二零一三年於中國註冊成立之公司。其主要從事股權投資基金之委託管理、委託資產管理；股權投資及投資及財務顧問服務。遠致富海主要由(i) 深圳市遠致投資有限公司(「**遠致投資**」)，乃為根據深圳市人民政府國有資產監督管理委員會成立的專業平台，亦為有限合夥企業的有限合夥人；(ii)東方富海投資管理有限公司(Oriental Fortune

---

## 中國光大函件

---

Capital Investment Co., Ltd.)；及(iii)中國信達資產管理股份有限公司的全資附屬公司，一間於香港聯交所上市的公司擁有。

遠致富海領先於管理經驗豐富。董事陳璋先生及行政總裁程厚博先生入選福布斯中國最佳創業投資人50強。管理團隊及投資委員會於相關行業平均擁有逾10年經驗。遠致富海目前管理資金超過人民幣50億元。

### **有關通寶之資料**

通寶為持有有限合夥企業0.2%股權的有限合夥人，由謝女士及林先生分別持有50%及50%權益。其於二零一六年六月於中國註冊成立，且主要從事股權投資。

### **有關其他代表有限合夥人之資料**

招商財富資產管理有限公司(「招商財富」)為一間於中國註冊成立之公司。其主要從事特殊客戶的資產管理服務及中國證券監督管理委員會允許的其他業務。招商財富為招商銀行股份有限公司的全資附屬公司，而招商銀行股份有限公司為一間於香港聯交所上市的公司且為國有企業招商局集團所擁有。就出資而言，招商財富為有限合夥企業的最大合夥人，總投資人民幣500百萬元，佔有限合夥企業注資的50%。

深圳市坪山新區城市建設投資有限公司(「坪山公司」)。坪山公司為一間於二零零九年於中國註冊成立之國有企業。其主要於坪山新區從事物業開發、基礎設施建設；委託資產管理及產業建設。坪山公司為暫行辦法下的引導資金的管理人。其投資人民幣140百萬元，佔有限合夥企業注資的14%。

遠致投資為一個於中國根據深圳市人民政府國有資產監督管理委員會成立的專業平台。其主要從事工業項目投資、投資及其他相關資產管理。其投資人民幣100百萬元，佔有限合夥企業注資的10%。

### **訂立有限合夥協議的理由及裨益**

誠如董事會函件所述，鑒於(i)有限合夥企業的投資領域包括未來將有良好發展機會極具吸引力的中國戰略性新興產業；及(ii)執行合夥人遠致富海在上述戰略性新興產業中有豐富的經驗及資源，貴公司認為於有限合夥企業之建議投資將

---

## 中國光大函件

---

為 貴集團帶來更多的戰略投資機會，及為 貴集團提供有效平台以加強對戰略性新興產業的探索。

除上文外，吾等亦考慮有限合夥協議及關連交易之下列裨益：

- 誠如董事會函件所述，在決定將予投資的項目時，有限合夥企業將於新興產業中選擇具有增長及發展前景的企業。吾等已審閱十二五規劃及十三五規劃，注意到有限合夥企業的投資重點大部分屬於十三五規劃「戰略性新興產業」的範圍內。吾等亦已注意到十二五規劃列出七項引起全國關注的「戰略性新興產業」且十三五規劃進一步擴大範圍至包括節能及清潔能源汽車、電力設備、生物醫學及高性能醫療設備、新型材料、新一代信息技術、高級鐵路運輸設備、高級電腦數控機床及機器人、農業機械、航天設備及海洋工程設備及高科技輪船。誠如十三五規劃載列，「戰略性新興產業」的累計值預期於二零二零年佔GDP總值的15%。

為達到該目標，十三五規劃載列，中國政府將出台指導性產業政策及提高產業間的競爭力，旨在改善該等戰略性新興產業發展環境。例如，中國政府將設立國家戰略性產業發展基金以引導投資於戰略性新興產業的風險資本，尤其是重點支持該等產業中的創業企業。於二零一五年九月由中國政府頒佈的暫行辦法為政府支持的其中一個例子。吾等已審閱暫行辦法，注意到其頒佈之目的為通過規範新型創業資本的設立及操作以及提供新能源、生物技術、新型材料、新一代信息技術、智能設備、機器人、健康與醫療以及坪山新區其他戰略性新興產業投資指引促進深圳市坪山新區中小型企業的長期發展。

---

## 中國光大函件

---

- 吾等已進一步對有限合夥企業投資重點的行業支持進行調查，注意到其獲得十二五規劃及十三五規劃的大量政府政策的支持。吾等於下表載列投資重點及中國政府的相關支持：

<b>有限合夥企業的投資重點</b>	<b>由中國政府頒佈的相關支持政策</b>
1. 新能源汽車	被視為戰略性新興產業之一。於十三五規劃中，中國政府大力推動新能源汽車的使用及鼓勵公共汽車及出租車使用新能源汽車。支持的實例包括消費者購買電動汽車享受政府補貼。
2. 健康與醫療	被視為戰略性新興產業之一。十三五規劃規定，中國政府將促進生物技術的大規模應用，如基因組學及開發新一代生物技術產品。支持的實例包括國務院頒佈<<北京加強全國科技創新中心建設總體方案的通知>>以建設若干世界級研究基礎設施及加強基礎研究人才的培訓。



### 有限合夥企業的投資重點

#### 3. 移動互聯網

### 由中國政府頒佈的相關支持政策

被視為戰略性新興產業之一。根據十三五規劃，中國政府將建立集成電路系統、移動智能終端、第五代移動通信及智能硬件等。支持的實例包括中國政府實施第五代移動通信(5G)系統前期研究項目，投資人民幣3億元，研究關鍵技術如5G網絡系統架構、無線網絡、無線傳輸、新型天線、新頻譜的開發及應用等。

#### 4. 節能及環保

被視為戰略性新興產業之一。十三五規劃推動新一代光伏、大功率高效風電、氫能與燃料電池、智能電網及新型儲能裝置等的發展。支持的實例包括可再生能源及環保有關的合資格項目的政府補貼。

儘管有限合夥協議並無保證回報的固定利率，鑒於上述中國政府的高度支持及於戰略性新興產業投資的指引，戰略性新興產業(有限合夥企業的投資重點)的未來前景樂觀且建議投資的回報預期可觀：

- 根據吾等與管理層的討論，吾等知悉到除投資回報外，彼等認為與其它合夥人加入有限合夥企業不僅是與坪山新區的中小企業，亦是與加入有限合夥企業的各方於未來潛在業務合作或投資機遇方面的跳板。建議投資為 貴公司提供有效平台，從而於相關(物業發展或紙包裝業務)及/ 或具有良好發展前景的新興產業尋求業務合作或投資機遇。誠如上述「有關 貴集團之資料」一節所述， 貴集團於聯營公司的直接投資擁有往績記錄。因此，倘 貴集團透過該平台物色具吸引力的有

---

## 中國光大函件

---

發展前景的任何合適機遇， 貴公司可能考慮直接投資或其他形式的業務合作；

- 遠致富海在投資戰略性新興產業方面擁有豐富經驗。自二零一三年註冊成立以來，遠致富海已於八個項目中投資人民幣25億元，所投資的項目當前市值共達人民幣100億元；
- 貴公司管理層表示，投資風險將不會對 貴集團的財務表現及財務狀況產生重大影響。誠如有限合夥協議所載，各有限合夥人的責任上限為彼等各自於有限合夥企業的出資額。吾等已進一步對彼等各自的出資額與 貴集團二零一五年年報及二零一六年中報所載之財務資料進行比較。 貴集團投資的最高虧損額將為人民幣143百萬元，僅分別佔 貴集團二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日現金及現金等價物的4.2%及4.5%，及 貴集團於二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日資產淨值的2.1%。
- 通寶的投資金額不大，為人民幣2百萬元，於有限合夥企業中的持股僅為0.2%。因此，通寶作為投資者於有限合夥企業的經營及管理處處於被動地位；
- 貴集團擁有投資聯營公司及合營公司的過往經驗，為 貴集團產生可觀收益；及
- 鑒於品牌名稱及國有背景，招商財富、坪山公司及遠致投資的投資將充當有限合夥企業及 貴集團之業務及投資之堅強後盾，故在有限合夥企業的成功設立中擔當不可或缺的角色。

鑒於上文所述，吾等認為建議投資的理由屬公平且有限合夥協議及其項下擬進行交易乃按一般商業條款訂立且符合 貴集團及股東的整體利益。

### **(B) 有限合夥協議的主要條款**

於二零一六年九月三十日， 貴集團及通寶與十二家其他公司就設立有限合夥企業訂立有限合夥協議，包括 貴集團作為有限合夥人身份出資人民幣143百萬元、通寶作為有限合夥人身份出資人民幣2百萬元及其他十二家公司出資人民幣855百萬元的資本。

## 中國光大函件

有限合夥企業項下有兩類合夥人，兩名普通合夥人(其中一名同時為執行合夥人)及十二名有限合夥人。

### (i) 資本注資

根據有限合夥協議之條款，將設立協定出資金額的有限合夥企業，屆時各方出資情況如下：

合夥人類型	合夥人名稱	於有限合夥 企業的出資 (人民幣百萬元)	於有限合夥 企業中的持股 (%)
執行及普通合夥人：	遠致富海	17	1.7
普通合夥人：	佳合投資	3	0.3
有限合夥人：	招商財富	500	50.0
	華友投資， 貴集團間接全 資擁有附屬公司	143	14.3
	坪山公司	140	14.0
	遠致投資	100	10.0
	福晶科技	20	2.0
	浙江貝瑞實業投資有限公司	17	1.7
	湖北振亞致遠實業有限公司	15	1.5
	陳美霞女士	15	1.5
	鄧詩維先生	10	1.0
	深圳市華銀二號股權投資合 夥企業(有限合夥)	10	1.0
	曾丹妮女士	8	0.8
	通寶	2	0.2
	總計	1,000	100.0

除通寶(亦為有限合夥人)外，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，所有其他執行及普通合夥人、普通合夥人及有限合夥人及其最終實益擁有人為獨立於 貴公司及 貴公司關連人士的第三方。

---

## 中國光大函件

---

吾等已審閱有限合夥協議，注意到有限合夥企業的投資總額應由全體合夥人於普通及執行合夥人發出的支付通知所訂的付款日期前以現金方式支付全額。鑒於(i)付款通知由為獨立第三方的普通及執行合夥人發出；及(ii)相同出資條款適用於華友投資及通寶以及其他十二位獨立合夥人，吾等認為 貴集團可獲得的注資條款不遜於通寶及其他十二位合夥人(均為獨立第三方)可獲得的注資條款。因此，就獨立股東而言屬公平合理。

### **(ii) 權益轉讓之優先購買權**

吾等已審閱有限合夥協議，注意到有限合夥人轉讓有限合夥企業權益須取得普通執行合夥人及遠致富海之批准。倘普通執行合夥人批准建議轉讓，所有其他十二位有限合夥人擁有優先權按相同建議條款購買提呈轉讓之權益。鑒於(i) 華友投資及通寶均為有限合夥人；(ii)華友投資或通寶的權益轉讓均須獲為獨立第三方的普通執行合夥人批准；及(iii)相同條款適用於所有其他十二位獨立有限合夥人，吾等認為 貴集團可獲得的權益轉讓之優先購買權不遜於通寶及其他十位有限合夥人(為獨立第三方)可獲得的優先購買權。因此，就獨立股東而言屬公平合理。

### **(iii) 合夥人之權利及責任**

吾等已審閱有限合夥協議，注意到權利及責任視乎合夥人類別而不同，即所有有限合夥人具有相同權利及責任。因此，華友投資、通寶及其他十位獨立有限合夥人具有相同權利及責任。吾等認為 貴集團的權利及責任不遜於通寶及其他十位獨立有限合夥人的權利及責任。因此，有關權利及責任對獨立股東而言屬公平合理。

### **(iv) 投票權**

吾等已審閱有限合夥協議，注意到有限合夥企業將設立投資委員會，負責決定投資項目的投資、管理及撤資，有限合夥企業的閒置資金用於其他投資活動，如存放於銀行或收購庫存債券等。

---

## 中國光大函件

---

投資委員會將由7名成員組成，其中4名成員由遠致富海委任，而其他3名將由華友投資、遠致投資及坪山公司委任。就投資委員會作出的任何決定，投資委員會各成員將有一票投票權，須至少有5票贊成方可通過。

吾等認為 貴集團可獲得的投票權不遜於通寶及其他獨立第三方可獲得的投票權，乃考慮下列因素：

- 四名成員將由執行及普通合夥人遠致富海(其為獨立第三方)委任；
- 其他三名成員將由華友投資、遠致投資及坪山公司委任，其全部至少注資人民幣1億元資本金額予有限合夥企業；
- 在所有合夥人中，通寶注資最少，僅為人民幣2百萬元，因此，其無權委任投資委員會的任何成員；及
- 遠致投資及坪山公司為獨立第三方。

因此，投票權對獨立股東而言屬公平合理。

### (v) 應佔溢利及虧損

吾等已審閱有限合夥協議，注意到，有限合夥企業的任何溢利將由合夥人按如下方式分佔：

- (i) 倘有限合夥企業的年度平均投資回報率低於或等於8%，溢利應按照彼等對有限合夥企業的實際注資比例於合夥人中分配；
- (ii) 倘有限合夥企業的年度平均投資回報率高於8%但低於或等於10%，溢利須按彼等對有限合夥企業的實際注資比例於合夥人中分配，直至各合夥人收回等同於其對有限合夥企業的實際注資的款項及各合夥人按年度平均投資回報率8%計算的應收款項為止，任何剩餘溢利須於普通執行合夥人與普通合夥人之間平均分配；

---

## 中國光大函件

---

(iii) 倘有限合夥企業的年度平均投資回報率高於10%，溢利須按如下方式於合夥人中分配：

- (a) 首先，溢利須按各合夥人對有限合夥企業的實際注資比例分配直至彼等全部收回等同於其各自對有限合夥企業實際注資的款項為止；
- (b) 其次，溢利應分配至各合夥人已收到按年度平均投資回報率8%計算的該合夥人應收款項為止；
- (c) 最後，應根據以下公式於各合夥人中分配溢利：

該合夥人實際注資比例x(可分配溢利－有限合夥企業實際注資)x  
80%－該合夥人根據以上(a)條及(b)條已收取的溢利。

任何剩餘溢利應於普通執行合夥人及普通合夥人中平均分配。

年度平均投資回報率指有限合夥企業產生的總溢利較全體合夥人作出的實際注資的年度加權溢利率。

有限合夥企業產生的任何虧損應由合夥人按彼等各自於有限合夥企業的出資比例承擔。各有限合夥人的責任上限為彼等各自於有限合夥企業的出資額，而各普通合夥人的責任無限。

根據上文所述，應佔溢利或虧損的計算方式對所有十二位有限合夥人(包括華友投資、通寶及其他十位獨立有限合夥人)相同，而普通執行合夥人及普通合夥人除其原始注資外或會享有額外溢利及或須分攤額外虧損。鑒於相同條款適用於華友投資、通寶及其他獨立有限合夥人，吾等認為 貴集團可獲得的溢利或虧損的計算條款不遜於通寶及其他獨立第三方可獲得的計算條款，因此，對獨立股東而言屬公平合理。

---

## 中國光大函件

---

### 四、 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，有限合夥協議及其項下擬進行之關連交易乃按一般商業條款訂立，符合 貴公司及股東之整體利益；且有限合夥協議條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。

此 致

華僑城(亞洲)控股有限公司(「**貴公司**」)  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
**中國光大融資有限公司**  
董事總經理  
**甘偉民**  
謹啟

二零一六年十月二十七日

甘偉民先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士及中國光大融資有限公司的負責人員，可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。甘偉民先生於機構融資行業積逾十三年經驗。

## 1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別對此承擔全部責任)乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，以及並無遺漏任何其他事項致使本通函所載任何內容或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (i) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中持有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或視作擁有之權益及淡倉)或已記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)已知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

### (ii) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉之人士

於最後實際可行日期，就董事所知，根據本公司按照證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊記錄，下列人士(並非董事或本公司主要行政人員)於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉：



主要股東名稱	身份／性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
Pacific Climax Limited (附註1)	實益擁有人	450,894,000 (好倉)	69.12%
香港華僑城有限公司 (「香港華僑城」)	實益擁有人 (附註5)	80,000,000 (好倉)	12.26%
	受控制法團之權益 (附註2)	450,894,000 (好倉)	69.12%
深圳華僑城股份有限公司 (「華僑城股份」)	受控制法團之權益 (附註3)	530,894,000 (好倉)	81.38%
華僑城集團公司 (「華僑城集團」)	受控制法團之權益 (附註4)	530,894,000 (好倉)	81.38%
新華人壽保險股份有限公司 (「新華人壽保險」)	實益擁有人 (附註5)	40,000,000 (好倉)	6.13%
中再資產管理股份有限公司 (「中再資產管理公司」)	實益擁有人 (附註5)	40,000,000 (好倉)	6.13%

主要股東名稱	身份／性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
<b>其他</b>			
UBS Group AG	於股份持有擔保 權益的人士 (附註6)	3,200,000 (好倉)	0.49%
	受控制法團之權益 (附註6)	49,274,000 (好倉)	7.55%
		278,000 (淡倉)	0.04%
UBS AG	於股份持有擔保權 益的人士(附註6)	3,200,000 (好倉)	0.49%
	受控制法團之權益 (附註6)	48,996,000 (好倉)	7.51%
	實益擁有人(附註6)	278,000 (好倉)	0.04%
		278,000 (淡倉)	0.04%

附註：

- (1) 執行董事謝梅女士及林開樺先生以及非執行董事周平先生亦為Pacific Climax董事。
- (2) 香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人，因此，根據證券及期貨條例，香港華僑城被視作或當作於Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。執行董事王曉雯女士及謝梅女士以及非執行董事周平先生亦為香港華僑城之董事。
- (3) 華僑城股份為香港華僑城全部已發行股本的實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人。因此，根據證券及期貨條例，華僑城股份被視為或當作於香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。華僑城股份為於中國註冊成立的公司，其股份在深圳證券交易所上市。華僑城股份為華僑城集團的附屬公司。

- (4) 華僑城集團為華僑城股份53.47%的已發行股份之實益擁有人，而華僑城股份則為香港華僑城全部已發行股份的實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax全部已發行股本的實益擁有人。因此，根據證券及期貨條例，華僑城集團被視作或當作於由華僑城股份、香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。
- (5) 於二零一三年七月二十四日，本公司已根據二零一三年六月六日與新華人壽保險及中再資產管理公司分別訂立之優先股認購協議，分別向新華人壽保險及中再資產管理公司配發及發行40,000,000股及40,000,000股本公司股本中每股面值0.10港元之新無表決權可轉換優先股(「可轉換優先股」)。此外，於二零一三年六月六日，香港華僑城分別與新華人壽保險及中再資產管理公司訂立認沽期權協議，據此，香港華僑城將分別向新華人壽保險及中再資產管理公司授出可不時自本公司將向新華人壽保險或中再資產管理公司(視乎情況而定)配發及發行可轉換優先股之日第三週年起計180日內要求香港華僑城自新華人壽保險或中再資產管理公司(視乎情況而定)(及可轉換優先股之任何其後承讓人)購買由新華人壽保險或中再資產管理公司(視乎情況而定)(及可轉換優先股之任何其後承讓人)法定及實益擁有的所有(而非部份)未轉換的可轉換優先股。
- (6) UBS AG之權益包括於UBS Fund Services (Luxembourg) SA、UBS Global Asset Management (Hong Kong) Ltd、UBS Global Asset Management (Singapore) Ltd及UBS AG分別持有之39,088,000股股份、5,756,000股股份及4,152,000股股份以及278,000股股份(合共49,274,000股股份)之權益(好倉)。UBS Fund Services (Luxembourg) SA、UBS Global Asset Management (Hong Kong) Ltd及UBS Global Asset Management (Singapore) Ltd均由UBS AG全資擁有，而UBS AG直接由UBS Group AG擁有98.02%權益及於UBS AG持有之278,000股股份之權益(淡倉)。UBS Group AG亦作為於股份持有擔保權益身份的人士於3,200,000股股份中擁有權益(好倉)。因此，根據證券及期貨條例，UBS Group AG被視作或當作於合共52,474,000股股份中擁有權益(好倉)及於278,000股股份中擁有權益(淡倉)。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲悉須於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊記錄之其他權益。

### 3. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人在與本集團業務競爭或可能競爭之任何業務中擁有任何權益。

### 4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團之任何成員公司訂立本集團不可於一年內免付補償(法定賠償除外)之情況下終止之服務合約。

## 5. 於本集團重要資產或合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日（即本公司編製最近刊發之經審核賬目之日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立而於本通函日期仍屬有效且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

## 6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團之財務或經營狀況自二零一五年十二月三十一日（即本公司編製最近刊發之經審核賬目之日期）以來並無任何重大不利變動。

## 7. 專家及同意書

- (a) 以下為本通函載有其意見之專家之資格：

名稱	資格
中國光大融資有限公司	從事證券及期貨條例第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團；

- (b) 於最後實際可行日期，中國光大並未持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利（不論可否依法執行）。
- (c) 中國光大已表示同意以現時刊發之形式及涵義在本通函轉載其函件、意見、報告及引述其名稱，而迄今並無撤回其書面同意書。
- (d) 中國光大之函件、意見及報告乃於本通函日期發出以供載入本通函。

於最後實際可行日期，中國光大概無於本集團任何成員公司之股本中實益擁有任何權益，亦概無於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日（即本公司編製最近刊發之經審核賬目之日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 8. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書兼合資格會計師為方福偉先生，彼為香港會計師公會資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350 GT, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。總辦事處及主要營業地點位於香港九龍尖沙咀廣東道海港城港威大廈第6座3203-3204室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (d) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 9. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起至二零一六年十一月十日(包括當日)止一般辦公時間內(星期六、星期日及公眾假期除外)，可於本公司之香港辦事處(地址為香港九龍尖沙咀廣東道海港城港威大廈第6座3203-3204室)查閱：

- (a) 有限合夥協議；
- (b) 董事會函件，全文載於本通函第4至13頁；
- (c) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第14頁；
- (d) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第15至29頁；
- (e) 本附錄上文「專家資格及同意書」一段所述之中國光大同意函件；及
- (f) 本通函。